

Abs:Faltl & Krisch Immobilienverwaltung OHG

An die WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft

Beheimgasse 20
1170 Wien

Wien, am 04. Dezember 2018

Int.AZ:43055
Int.ON:3010

Liegenschaft 1170 Wien, Beheimgasse 20
Niederschrift zur Eigentümerversammlung am 14.11.2018

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen das Protokoll zur oben angeführten Eigentümerversammlung mit der Bitte um Kenntnisnahme übermitteln.

An der Versammlung haben 52,30 % der Wohnungseigentümer (gerechnet nach bürgerlichen Anteilen) teilgenommen (siehe beiliegende Kopie der Anwesenheitsliste)

Von der Hausverwaltung anwesend sind: Frau Ulrich, Herr Mag. Sturm (Bautechniker).

Die zuständige Verwalterin, Frau Ingrid Ulrich, begrüßt um 17.00 Uhr die Anwesenden und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft:

Die Reparaturrücklage verfügt derzeit über ein Guthaben von rund € 66.000,--

Die monatliche Rücklage beträgt derzeit € 726,73 und bleibt vorläufig unverändert;

Durch die Vermietung der Hausbesorger-Wohnung Top 1 kann zusätzlich eine monatliche Mietzinseinnahme von € 430,82 verzeichnet werden. (Diese Miete ist wertgesichert mit einer 5%igen Schwankung- die letzte Wertsicherung wurde 4/2018 vorgenommen). Diese Miete fließt ebenfalls in die Rücklage.

Erfreulicher Weise kann ab 1.1.2019 das monatliche Betriebskosten-Akonto von derzeit € 1.780,-- auf € 1.650,-- gesenkt werden und ebenfalls das Wasser-Akonto von monatlich € 350,-- auf € 250,--.

1) Notwendige Erneuerung der Elektroinstallationen in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft:

In der Vorschau 2018 haben wir den Eigentümern bereits mitgeteilt, dass die Hauselektrik gemäß Elektrotechnikgesetz auf den derzeitigen Stand der Technik sowie Vorschriften überprüft werden muss. Das Kuratorium für Elektrotechnik hat diese Überprüfung im März 2018 durchgeführt und weist die Hauselektrik diverse Mängel auf bzw. entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik/Vorschriften.

Im Hauptsicherungskasten fehlt der Berührungsschutz, es ist aktuell kein Überspannungsschutz vorhanden, Beschriftung/Dokumentation im Hauptsicherungskasten ist nicht ausreichend, beim

Vorzählerverteiler sowie den Zählerplätzen fehlt die Rückwand und ist die Leitungsführung mangelhaft, auch hier fehlt der Berührungsschutz und vieles mehr.

Wir haben für die Eigentümerversammlung eine Kostenschätzung einer Elektrofirma (hier handelt es sich lediglich um eine augenscheinliche Überprüfung) eingeholt und betragen die Kosten für die Behebung all dieser Mängel geschätzt rund € 20.600,-- zzgl.

MWSt. Hierzu kommt noch die notwendige Erneuerung der Wohnungszuleitungen mit geschätzten Kosten von rund € 5.500,-- zzgl. MWSt.

Empfehlenswert wäre im Zuge dessen auch die Erneuerung der Gegensprechanlage mit einem geschätzten Kostenaufwand von rund € 3.000,-- zzgl. MWSt.

Um jedoch die exakten Kosten feststellen zu können müsste die gesamte Anlage (Steigleitungen, Zähleranlagen, Vorzählerkästen, Wohnungszuleitungen und den Allgemeinteil) vom Elektriker geprüft werden. Diese Prüfung ist mit Kosten von rund € 650,-- zzgl. MWSt. verbunden und werden diese Kosten im Falle der Auftragserteilung jedoch wieder gutgeschrieben.

Wir werden daher die gesamte Anlage überprüfen veranlassen und Ihnen die genauen Kosten nach Vorliegen bekanntgeben. Es sind dann auch noch entsprechende Gegenofferte einzuholen und haben wir die Sanierung der Elektrik für das Frühjahr 2019 eingeplant.

Die anwesenden Eigentümer haben noch folgende Zusatzarbeiten an der Elektrik angeregt und zwar: Im Stiegenhaus Montage von LED Lampen mit Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder in den Stockwerken (anstatt dem 5-Minuten Licht) Montage eines separaten Zählers für die Garagen, falls in Zukunft Anschlüsse für Elektroautos hergestellt werden sollten.

Da die Sanierung/Erneuerung der Hauselektrik mit Stemmarbeiten verbunden ist, fallen zusätzlich jedenfalls noch Verputzarbeiten an. Ebenfalls wird es notwendig sein im Anschluss daran das Stiegenhaus neu auszumalen.

2) Fassade im Bereich von Garagenmeisterwohnung (Wohnung neben der Hofausgangstüre) gehört ausgebessert:

Bei der Hoffassade ist der schadhafte Anschlussverputz zur Garagenmeisterwohnung im Rahmen von 3 bis 4 m² instandzusetzen und ebenfalls die Außenfensterbank zu erneuern, da diese kaputt ist.

3) Efeu kriecht vom Nachbarhaus auf die Feuermauer der Liegenschaft Beheimgasse 20:

Da der Efeu, wenn er anwächst erfahrungsgemäß im Laufe der Zeit Putzschäden an der Fassade verursacht, soll auf Wunsch der anwesenden Eigentümer, der Nachbareigentümer aufgefordert werden diesen zu entfernen.

4) Möbelablagerung im Keller:

Diesbezüglich wurden die Eigentümer bereits im Vorjahr angeschrieben, mit der Bitte diese zu entfernen. Da die Möbel nach wie vor vorhanden sind, werden diese am **Donnerstag, den 14.12.2018 um 8.00 Uhr** seitens der Hausverwaltung abgeführt und die Kosten hierfür unter Betriebskosten allen Eigentümern verrechnet. Wir möchten auch ausdrücklich festhalten, dass spätere Besitzansprüche keinesfalls geltend gemacht werden können.

Weiters möchten wir hierzu festhalten wie folgt:

Feuerpolizeilicher Übelstand_Ablagerungen in allgemeinen Teilen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Gegenstände jedweder Art wie z.B. Schuhschränke, Schuhe, Pflanzen, Kinderwagen oder Fahrräder, Roller, etc. in den allgemeinen Teilen des Hauses speziell im Hinblick auf die feuerpolizeilichen Vorschriften gem. § 4. Abs. 3 des Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz (WFLKG) wegen Brandgefahr bzw. Freihaltung der Fluchtwege, nicht gelagert werden dürfen.

Verwaltungsübertretungen gem. § 18 Abs. 3 WFLKG können im Zuge einer durchgeführten Beweisaufnahme durch die MA 36, mit Geldstrafen bis zu € 21.000,-- letztendlich geandnet werden.

5) Anregung der thermischen Sanierung durch die Anwesenden:

Von den anwesenden Eigentümern wurde eine thermische Sanierung der Liegenschaft angeregt. Hierzu möchten wir wie folgt ausführen:

Um überhaupt einen Beschluss über die thermische Sanierung fassen zu können ist eine Grundlagenbeschaffung notwendig.

Wir arbeiten in diesem Fall mit einem Spezialisten für thermische Sanierungen und den Förderungsstellen zusammen.

Sofern dies gewünscht wird, können wir einerseits eine detaillierte Kostenschätzung erstellen und andererseits beim Wohnfonds Wien ein Ansuchen für eine vorläufige Zusage von Förderungsmitteln einreichen, womit auch die Höhe eines in Aussicht gestellten Zuschusses verifiziert werden kann. Diese Erstmaßnahme ist jedenfalls mit einem geschätzten Kostenaufwand von rund € 2.000,-- zzgl. MWSt. verbunden.

Der Zeitrahmen für das Erlangen dieses vorläufigen Berichtes samt aller dafür notwendigen Unterlagen beträgt ca. 4-6 Monate.

Bitte geben Sie uns mittels beiliegender Umfrage Bescheid, ob wir diese Vorleistungen in Auftrag geben sollen. Die Umfrage bitten wir Sie **bis längstens 28.2.2019** an unsere Kanzlei zu retournieren.

Da mehr keine weiteren Punkte anstehen, verabschiedet sich Frau Ulrich und bedankt sich nochmals für das zahlreiche Kommen der Eigentümer.

Ende: 18.00 Uhr;

Wien, am 04.12.2018/IU

Int.AZ: 43480/04.12.2018

Int.ON: 03010

UMFRAGE

Liegenschaft 1170 Wien, Beheimgasse 20

Ich/Wir

(NAME BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN)

bin/sind damit einverstanden, dass „**die Vorleistungen für die thermische Sanierung der Liegenschaft, wie im Protokoll der Eigentümerversammlung v. 14.11.2018 berichtet, seitens der Hausverwaltung zu einem Kostenumfang von € 2.000,-- zzgl. MWSt. beauftragt werden**“.

☐ JA

☐ NEIN

(zutreffendes bitte ankreuzen)

Wien, am

Top Nr.:.....

.....

Unterschrift (bei Partnereigentum bitte beide!)

Wir ersuchen um Beachtung, dass Eigentümerpartner (auch Ehepaare) ihr Stimmrecht wirksam nur gemeinsam und einheitlich ausüben können.

Bitte retournieren Sie dieses Schreiben bis längstens 28.2.2019 unterzeichnet an die Hausverwaltung.

Danke!

1170 Wien, Beheimgasse 20, Wohnungseigentümerversammlung am 14.11.2018 um 17.00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesenheit

Top	Name	Anteile	Anteile	Unterschrift
Top 1,2-3 (Lager) Top 7 Hof 4,5+5a (Garagen)	Dr. Strobl Alfred	3984	11496	
6	Laurenz LINDENBERGER	600	11496	
8	Alfred ^{Margit} HELMREICH	720	11496	
9	Ing. Mag. Andrea LEDERBAUER	816	11496	
10	Mag. Florian VOUK	1308	11496	
11	Margit MÜLLNER	612	11496	
12	RÜFL Immobilien GmbH	792	11496	
13	Mag. Wolf-Dietrich SCHNEEWEISS	1272	11496	
14	Dr. Anna HOLKUP	576	11496	
15	Claire Margaret BLAKE	816	11496	

11496

6012 / 11496 - 52,30%